



REGLAMENTO INTERNO

Artículo 1°: A los fines del cumplimiento del objeto social, el consejo de administración de la cooperativa será el órgano encargado de realizar, convenir, contratar y/o gestionar los estudios de factibilidad (técnicos, urbanísticos, jurídicos, financieros, sociales, etc.), la elaboración y ejecución de proyectos habitacionales, de las obras y servicios complementarios de éstas y de los planes de financiación de los proyectos a concretarse. Estas acciones estarán destinadas a dar respuesta a las necesidades habitacionales de los usuarios. Asimismo, realizará las gestiones necesarias para la adquisición de los terrenos donde se construirán los proyectos de vivienda, así como la tramitación de los créditos y/o subsidios para la cooperativa y/o los asociados en forma individual. El consejo de administración supervisará el desarrollo de todos los aspectos atinentes a la marcha de los proyectos promovidos por la cooperativa y velará por el cumplimiento de los compromisos contraídos por la misma con sus asociados, los organismos oficiales o privados, profesionales, etc.

Artículo 2°: El consejo de administración notificará a los asociados de los planes de vivienda que promueva la cooperativa especificando claramente, en cada caso, los requisitos y condiciones establecidas para su incorporación a los mismos, así como las características técnicas de construcción, diseños, procedimientos de amortización, de financiación, etc. Cuando la cooperativa promueva planes de vivienda sobre terrenos que no han sido incorporados a su propiedad, deberá notificar a los asociados que ingresen en los mencionados planes de los antecedentes de dominio del inmueble respectivo, así como cualquier gravamen y/o derecho real que lo pudiere afectar y eventuales restricciones al mismo.

Artículo 3°: Las viviendas serán adjudicadas a todos aquellos asociados que hayan integrado las cuotas suscriptas o se hallen al día en el pago de las mismas. A dichos efectos, el consejo de administración habilitará un registro general de asociados interesados en la adjudicación de una vivienda, que deberá ser rubricado, en el que se detallarán los datos personales de aquellos, como mínimo: apellido y nombre, número y tipo de documento de identidad, edad, sexo, estado civil, así como los mismos datos de todas las personas que integran el núcleo conviviente del asociado, los vínculos de parentesco y conyugales, los ingresos del grupo familiar, su capacidad de amortización y sus aspiraciones respecto de la cantidad de ambientes de la vivienda. La registración determinará la antigüedad de la solicitud de cada asociado, siempre que ella deba ser tenida en cuenta para los mecanismos de adjudicación de las viviendas. En caso de fallecimiento de algún asociado, el Consejo de Administración podrá admitir el ingreso de los herederos determinados en autos, quienes, previa unificación de personería, deberán continuar cumpliendo con las obligaciones asumidas por el causante emanadas del Estatuto y éste Reglamento. La decisión que admita el ingreso de la sucesión será comunicada por el Consejo de Administración de la manera fehaciente. Si los sucesores desistieran de continuar con las obligaciones previstas para el causante, el Consejo de



Cooperativa de Vivienda Ciudad de Santa Rosa Ltda.

Ameghino 1465 Loc. 1 /Tel-fax 02954-416017 – Santa Rosa – La Pampa.
Cuit: 30-65800719-6 - Ing. Brutos 1681453. INAC N° 14106. SACyM 102.
coopvivi@cpenet.com.ar
coopviviconsorcio@cpenet.com.ar

Administración procederá a liquidar la parte de capital en la forma indicada en este Estatuto para el asociado renunciante.

Artículo 4°: Para cada proyecto habitacional, la cooperativa habilitará un registro particular que deberá ser rubricado. Los asociados podrán adherir a él manteniendo el orden de antigüedad del registro general del artículo 3°, eligiendo entre las unidades que correspondan a dicho proyecto. A igual antigüedad se definirá por sorteo.

Artículo 5°: En cada proyecto habitacional deberá suscribirse un convenio con el asociado que se inscriba, el que determinará las bases de la adjudicación, costo de la unidad a adjudicar (terrenos y/o viviendas), cláusulas de reajuste de precios, plazos, amortización, recargo por mora en el pago de las obligaciones, fecha de otorgamiento de la posesión o tenencia si no coincidiera con la transmisión de dominio, momento de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y garantías reales o personales que correspondan. El presente reglamento integrará como anexo dicho convenio.

Artículo 6°: La adjudicación de las unidades habitacionales se hará ante escribano público, únicamente por sorteo entre los asociados que tuvieran ingresadas todas las obras devengadas hasta la fecha del sorteo. Se sortearán tantos titulares como unidades habitacionales en condiciones de ser habitadas existan, y también, en el mismo acto, el doble de suplentes, quienes reemplazarán a los primeros cuando estos renuncien a su condición de adjudicatarios en el orden en que fueron sorteados. El derecho de renuncia al que se refiere el párrafo anterior deberá ser ejercido por quien haya resultado adjudicatario titular dentro los cinco días posteriores a la adjudicación y comunicada al consejo de administración. Inmediatamente el consejo comunicará esta circunstancia a los suplentes siguiendo el orden del sorteo, quienes en el término de tres días deberán expedirse al respecto. Cuando el avance del proyecto impida dar cabal cumplimiento al derecho de renuncia, el consejo de administración decidirá sobre el método de adjudicación para garantizar que las unidades resulten efectivamente adjudicadas.

Artículo 7°: Tratándose de obras que se realicen en forma total o parcial mediante créditos de entidades financieras, oficiales o privadas, será condición que el asociado acepte las cláusulas que sea necesario incluir con motivo de reglamentaciones propias de aquellas entidades.

Artículo 8°: Los asociados no podrán ceder sus derechos a terceros no asociados a la cooperativa. En cuanto a la cesión de derechos a otros asociados, la misma deberá realizarse por intermedio del consejo de administración a efectos de resguardar la prelación por antigüedad a la que se alude en el artículo 3°.

Artículo 9°: Los aportes que realicen los asociados con motivo del convenio que se menciona en el artículo 5° para la compra de terrenos, materiales de construcción o adquisición de viviendas, urbanización, obras complementarias, gastos de proyectos, honorarios profesionales, se contabilizarán como un crédito a favor de cada aportante, aplicándose al pago del precio en el acto de otorgarse la escritura traslativa de dominio.



Cooperativa de Vivienda Ciudad de Santa Rosa Ltda.

Ameghino 1465 Loc. 1 /Tel-fax 02954-416017 – Santa Rosa – La Pampa.
Cuit: 30-65800719-6 - Ing. Brutos 1681453. INAC N° 14106. SACyM 102.
coopvivi@cpenet.com.ar
coopviviconsorcio@cpenet.com.ar

Artículo 10°: El precio de las viviendas se dividirá en un número determinado de cuotas, igual para todas las unidades del núcleo habitacional. Este precio podrá ser actualizado mediante la utilización de un índice que se adopte, también uniforme, para cada proyecto y que deberá escogerse entre los índices que mejor atiendan a los costos reales de la obra, desechando los índices de base o contenido financiero.

Artículo 11°: Las cuotas deberán ingresarse sucesiva e ininterrumpidamente todos los meses y hasta el final total de las obras, entre el día primero y el día décimo de cada mes, para el primer vencimiento, y hasta el último día del mes en el segundo. El asociado que no ingrese el importe de la cuota dentro de los plazos precedentemente enunciados incurrirá en mora de pleno derecho y se le aplicará una sanción económica traducida en intereses diarios que el consejo de administración fijará en pos de la consecución del proyecto, considerándose que ha incurrido en una falta grave.

Artículo 12°: El asociado que haya incurrido en dos faltas graves, alternadas o consecutivas, en el término de un año y no se avenga a saldar su deuda en los términos que el consejo disponga, o si habiendo convenido incumple el acuerdo, será excluido como asociado. Cuándo el asociado excluido fuese adjudicatario de una unidad habitacional deberá entregarla al Consejo de Administración libre de ocupantes dentro de los 30 días contados a partir de la notificación de su exclusión.

Artículo 13°: Los asociados que renuncien a continuar en el plan de vivienda, los excluidos de la cooperativa y aquellos cuyos convenios fueren dejados sin efecto por la entidad por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, podrán solicitar la devolución de los aportes realizados por los conceptos previstos en el artículo 5°, la que se efectuará con la actualización que resulte de aplicar el mismo criterio que se hubiere establecido para ajustar las amortizaciones desde la fecha de cada pago hecho por el asociado saliente hasta el momento del reembolso. La devolución no comprenderá lo abonado en concepto de gastos administrativos, de proyectos y honorarios de los profesionales intervinientes cuando la cooperativa no resultare adjudicataria del crédito por el organismo otorgante de la financiación y en tanto y en cuanto no se haga uso del proyecto preparado. Sobre el total de la devolución se efectuará una quita en concepto de cláusula penal de un 6%, el que pasará a ingresar al fondo de reserva especial del artículo 42 de la ley 20.337. Quedarán exceptuados de esta quita los asociados que renunciaren al plan y continuaren abonando las cuotas de amortización hasta que el consejo de administración designe un reemplazante.

Artículo 14°: La devolución prevista en el artículo anterior quedará condicionada al reemplazo del asociado, que designará el consejo de administración respetando el orden de antigüedad, efectuándose el reembolso en la medida y oportunidades en que el reemplazante vaya efectivizando los correspondientes aportes. En cualquier caso, el plazo para la devolución de aquellos créditos no podrá superar el término del que dispuso el asociado renunciante para efectuar los pagos; en caso de no existir asociados en condiciones de reemplazar al saliente, éste podrá proponer un reemplazante al consejo de administración, el que deberá expedirse por resolución fundada y notificar al proponente.



Cooperativa de Vivienda Ciudad de Santa Rosa Ltda.

Ameghino 1465 Loc. 1 /Tel-fax 02954-416017 – Santa Rosa – La Pampa.
Cuit: 30-65800719-6 - Ing. Brutos 1681453. INAC N° 14106. SACyM 102.
coopvivi@cpenet.com.ar
coopviviconsorcio@cpenet.com.ar

Artículo 15°: Todos los comprobantes que respalden las operaciones propias de cada uno de los proyectos habitacionales deberán llevarse separadamente.

Artículo 16°: En el caso de unidades sometidas al régimen de la ley 13.512, desde la entrega provisional de las unidades o toma de posesión por los adquirentes tendrá lugar la administración provisoria que será ejercida por la cooperativa.

Artículo 17°: Es facultad del consejo de administración resolver las cuestiones no contempladas en este reglamento, previa consulta, al igual que en los casos de dificultades de interpretación, a la autoridad de aplicación o al órgano local competente en materia cooperativa. -----